

Helhedsvurdering af dit byggeri

I forbindelse med din ansøgning om opførelse af 160 m² garagebygning,

på ejendommen
beliggende

matr. nr. 1009 KOLSTRUP UNDER AABENRAA
Svinget 1B, 6200 Aabenraa

har vi foretaget en helhedsvurdering af byggeriet.

Redegørelse for projekt

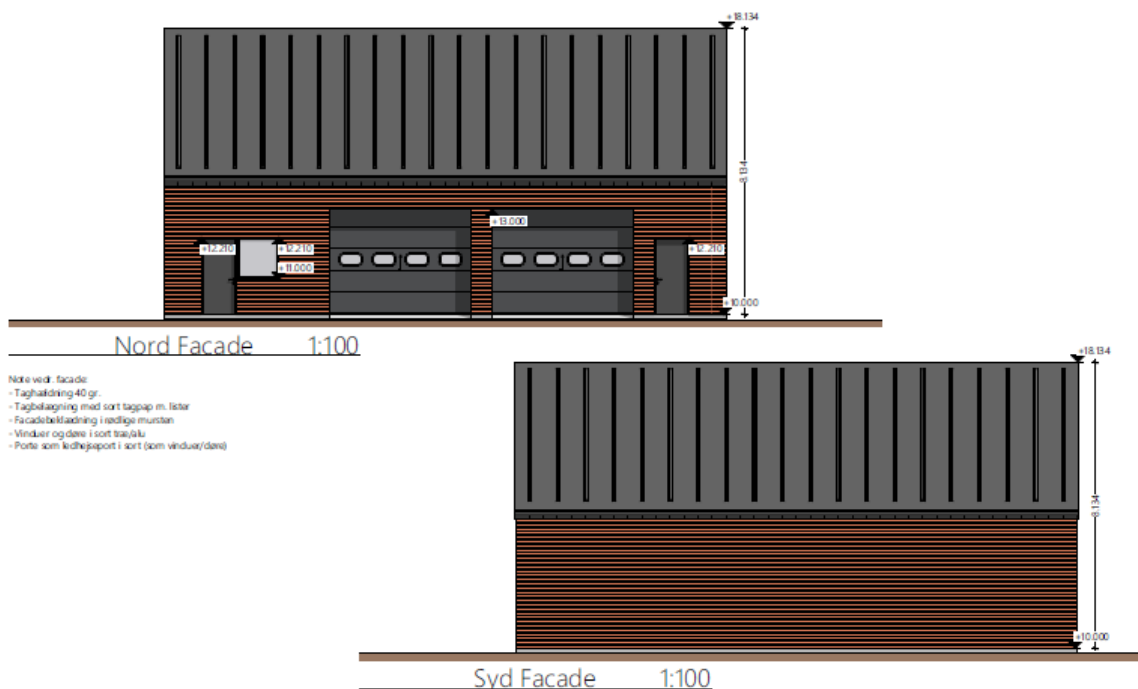
Af projektet fremgår at der efter gennemført 1. partshøring ønskes gennemført et tilpasset projekt som omfatter en erhvervs-garage for en snedkervirksomhed på 160 m². Garagens gavle er 10 m lange og sider er 16 m lange. Garagen har 1½ etage, hvor facade højden er ca. 4,0 m og totalhøjde til kip er ca. 8,25 m. Indvendig har garagen ingen tagrum og fremstår i én etage, da der ikke udføres etagedæk.

Garagen opføres i rødlige mursten og har tagpap med lister på taget. Gadefacade har 2 porte, 2 døre og 1 vindue, øst gavl har et mindre vindue og på resten af facader er der hverken porte, døre eller vinduer.

Garagen er beliggende på matrikel 1009 Kolstrup under Aabenraa og er placeret med følgende afstande til skel:

- 1,5-3,2 m mod østskel mod Svinget 1
- 0,5 m mod sydskel mod Lavgade 21
- 0,1-0,8 m mod vestskele mod Svinget 3
- 6,1-8,7 m mod nordskel (vejskel)

Nord- og Syd-facader:



Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. Ejendommen er beliggende i byzone og omfattet af Kommuneplanramme [1.1.020.C](#), der udlægger området til: Bycenter. Dagligvare- og udvalgswarebutikker. Offentlige formål, kulturelle formål, boliger, erhverv og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig eller kun ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Der kan drives erhverv og anlæg i miljøklasse 1 – 2.

Ved en eventuel lokalplanlægning ville rammerne for bebyggelsesforhold være: Max bebyggelsesprocent på 55% og bygninger i max 3 etager og højst 12,5 meter i højden.

Det vurderes det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, idet der er tale om en garagebygning, som anvendes til henstilling af biler og materiel i forbindelse med snedkervirksomhed. Snedkervirksomheden drives ikke fra denne ejendom. Byggeriets omfang er ligeledes indenfor rammerne af kommuneplanen.

Grundlag for helhedsvurdering

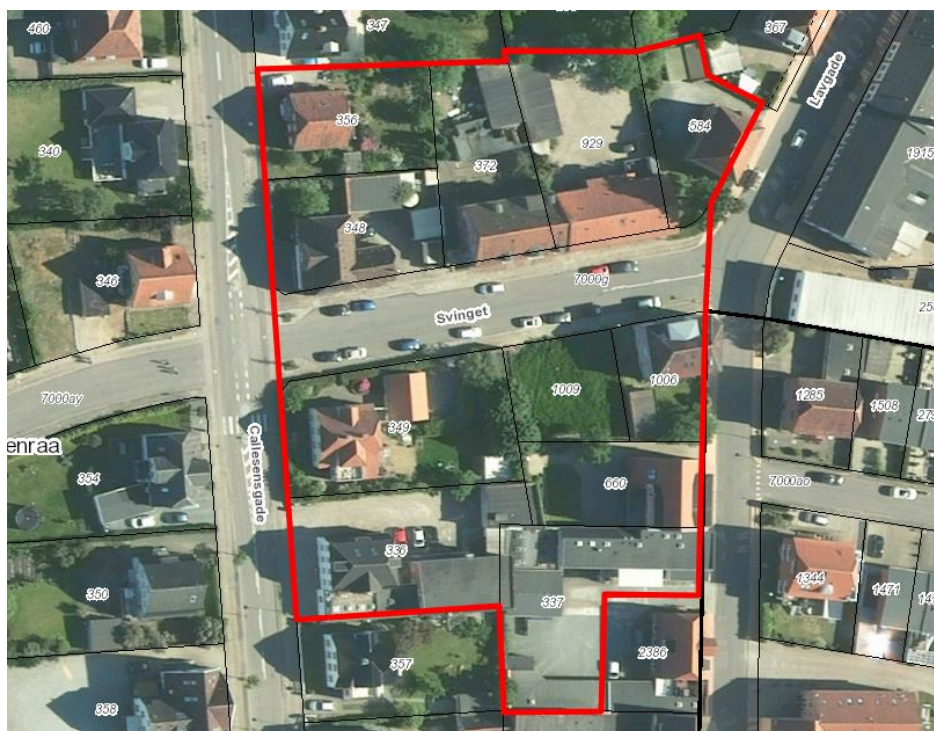
Vi foretager en helhedsvurdering, når det byggeri du har ansøgt om, afviger fra den byggeret, der er fastsat i BR 18 og/eller ikke/kun delvist er reguleret i byggeretten. Byggeriet vurderes på baggrund af de kriterier, der fremgår af BR18 § 188, stk. 1, nr. 1 – 6.

Afvielser fra byggeretten

Dit byggeri afviger fra byggeretten i BR 18 §§ 168 – 186 og der er derfor foretaget en helhedsvurdering af afstandsforhold (BR18 §191, herunder § 192) samt højde og etageantal (BR18 §194, herunder §195). Helhedsvurderingen foretages fordi byggeriet ligger nærmere skel end 2,5 her er højere end 2,5.

Afgrænsning af område (ikke det samme som parter)

Følgende afgrænsede område/bebyggelse indgår i helhedsvurderingen:



Området er består af følgende ejendomme og bebyggelser:

Adresse	Grundstørrelse m ²	BBR-bygning nr.	Anvendelse	Areal m ²	Etageantal	Bebyggelsesprocent	Højde mot.
Svinget 1	311	001 002	Bolig Carport	309 33	2½ 1	99	11,75
Svinget 2a	696	001 002	Boliger Udhus	449 62	2½ 1	80	9,75
Svinget 2b	557	001 002	Boliger Garage	369 87	2½ 1	53	12,25
Svinget 3	869	001 003	Bolig Garage	176 51	1½ 1	22	-
Svinget 4	555	001 002 003	Butik/bolig Garage Carport	251 36 27	2½ 1 1	52	10,0
Lavgade 19B-D	768	001 002	Værksted, klinik og bolig Garage	314 103	2 1	75	6,0
Lavgade 21	457	001	Boliger	382	3	83	12,25
Lavgade 25	409	001 002	Boliger Garage	170 24	2½ 1	56	-
Callesensgade 13A-C	799	001 002 003 004 005	Boliger Bolig Boliger Lager Overdækning	253 79 288 66 14	2½ 1 2 1 1	85	10,0
Callesensgade 7	557	001	Bolig	140	1½	33	-

Sammenfatning af området:

Området ses primært at anvendes til boliger, men der er også butik, værksted, klinik og lager. Ejendommen varierer fra 311-799 m², bygningerne varierer fra 33-449 m² har varierer mellem 1-3 etager, ligesom bebyggelsesprocenten varierer mellem 22% og 99%.

Historik for Svinget 1B:

2004: Tilladelse til nedrivning af 120 m² erhverv og 27 m² garage.

2005: Principgodkendelse af 8,5 m høj, 2 etages bygning med erhverv og bolig på ialt 280 m² og bebyggelsesprocent på 81, aldrig realiseret

2012: Byggetilladelse til 9,3 m høj, 2½ etages bolig på ialt 139 m² og bebyggelsesprocent på 40, aldrig realiseret

Partshøring

Din ansøgning har jf. Forvaltningslovens § 19 været udsendt i 2 partshøringer 27. oktober til 11. november 2020 og 17. februar – 1. marts 2021 ved ejere og beboere af ejendommene, Svinget 1, Svinget 3 og Lavgade 216200 Aabenraa

I forbindelse med partshøringen er der indkommet følgende indsigelser der omhandler at:

- en snedkergarage ikke passer i området og ikke kun anvendes som garage
- at designet ikke passer i området
- at garagen er for stor og bebyggelsesprocent overskrides
- at garagen er for høj og ligger for tæt på skel
- at garagen medfører reducerede lysforhold
- at parkering vil ske foran og ikke i bygningen
- trafikale bemærkning (besvares særskilt)

Tilsyn

Der er ikke udført fysisk tilsyn i forbindelse med helhedsvurderingen. Tilsyn er gennemført digitalt via gadefotos i NetGIS.

Vurdering af byggeriet

Når der sker en regulering af et eller flere af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i §§ 189 - 195, skal Bygningsmyndigheden inkludere følgende forhold i bedømmelsen:

1. Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
2. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
3. Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.
4. Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jævnfør § 393.
5. Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jævnfør §§ 399-402.
6. Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Helhedsvurdering af afstandsforhold, højde og etageantal

1. Bebyggelsens samlede omfang på 160 m², 4,0 m facadehøjde og totalhøjde på 8,25 m, vurderes at være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse som garage for snedkererhverv.

Garagen er større end de garager der findes i området men er mindre end det værksted der findes i området. Det vurderes at garagen svarer til det tilstræbte i området idet kommuneplanrammen tillader visse former for erhvervsbyggeri med 3 etager, højde på 12,5 m og en bebyggelsesprocent på 55%.

Byggeriets afstande på 0,1-3,2 m mod naboskel og 6,1-8,7 m mod vejskel vurderes at svare til det normale i området, hvor der ses erhvervs- og boligbygninger med afstande på ca. 0 – 5 m til vejskel og 0 – 7 m til naboskel.

Idet bygningen ikke er brandmæssigt fritliggende er det en forudsætning, at byggeriet udføres, så der ikke kan ske brandsmitte til naboejendomme.

Byggeriet højde på 8,25 m over terrænen vurderes, at svare til det normale i området, hvor der ses flere bygninger med højder på indtil 9,75-12,25 m over terrænen.

Byggeriet etageantal på 1½ etage vurderes, at svare til det normale i området, hvor der ses etageantal på 1-3 etager.

Bygningsreglement BR18 § 170 stk. 2 nr. 5 angiver for denne type byggeri en maksimal bebyggelsesprocent på 45%. Den konkrete bebyggelsesprocent er beregnet til 46,5% jf BR18 §455 stk. 4 nr. 3 (svarende til en overskridelse på 2,4 m²) og svarer til det normale og tilstræbte i området hvor bebyggelsesprocenten varierer mellem 22-99%.

2. Da kommuneplanramme tilstræber visse former for erhvervsbyggeri med 3 etager, højde på 12,5 m og en bebyggelsesprocent på 55%, og det er normalt at der i området er byggeri med 2 - 3 etager og højder på indtil 9,75 - 12,75 m over terrænen, sætter dette niveauet for hvad der skal forventes og tåles i forhold til lysforhold og væsentlige indbliksgener til nabobebyggelser og disses friarealer

Byggeriets højde på 8,25 m vurderes, at medføre reducerede lysforhold på friarealer og boligbebyggelse på Svinget 1, men primært i aftentimer. Dette vurderes jf. kommuneplanrammen og det normale i området at være inden for det forventelige og tålelige i området.

Byggeriets højde på 8,25 m vurderes, at medføre reducerede lysforhold på friarealer og boligbebyggelse på Svinget 3, men kun i morgen og tidlige formiddagstimer. Dette vurderes jf. kommuneplanrammen og det normale i området at være inden for det forventelige og tålelige i området.

Byggeriets højde på 8,25 m vurderes ikke at medføre reducerede lysforhold på friarealer og boligbebyggelse på Lavgade 21.

Det vurderes derfor, at der under hensyn til bebyggelsens anvendelse som snedkergarage er sikret tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og at denne er sikret tilfredsstillende mod væsentlige indbliksgener, idet bebyggelsen ikke anvendes som bolig og ikke har vinduer mod skel.

Det vurderes, at der under hensyn til bebyggelsens anvendelse som snedkergarage er sikret tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelserne Svinget 1, 3 og Lavgade 21, idet der særlig lægges vægt på, at garagen er beliggende hhv. ca. 6 og 20 meter fra boligerne på Svinget og nord for den ubebyggede del af Lavgade 21. Endvidere vurderes, at nabobebyggelserne er sikret tilfredsstillende mod væsentlige indbliksgener, idet bebyggelsen ikke anvendes som bolig og ikke har vinduer mod skel.

3. Det vurderes, at der er sikret tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse som snedkergarage, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393, idet der mellem bebyggelsen og gaden er et større areal der anvendes som køre- og manøvreareal og som kan anvendes som fri-/opholdsareal for brugere og beskæftigede.

4. Det vurderes at der under hensyn til bebyggelsens anvendelse som snedkergarage er sikret tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jævnfør § 393, idet der er sikret adgang fra Svinget.
5. Det vurderes at der er sikret tilstrækkelige parkeringsarealer, jævnfør §§ 399-402, idet der er mulighed for parkering i garagen, ligesom der er mulighed for parkering mellem garagen og Svinget.
6. Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse

Det vurderes at bestemmelsen ikke er relevant idet der ikke tale om randbebyggelse der støder om til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse

Konklusion

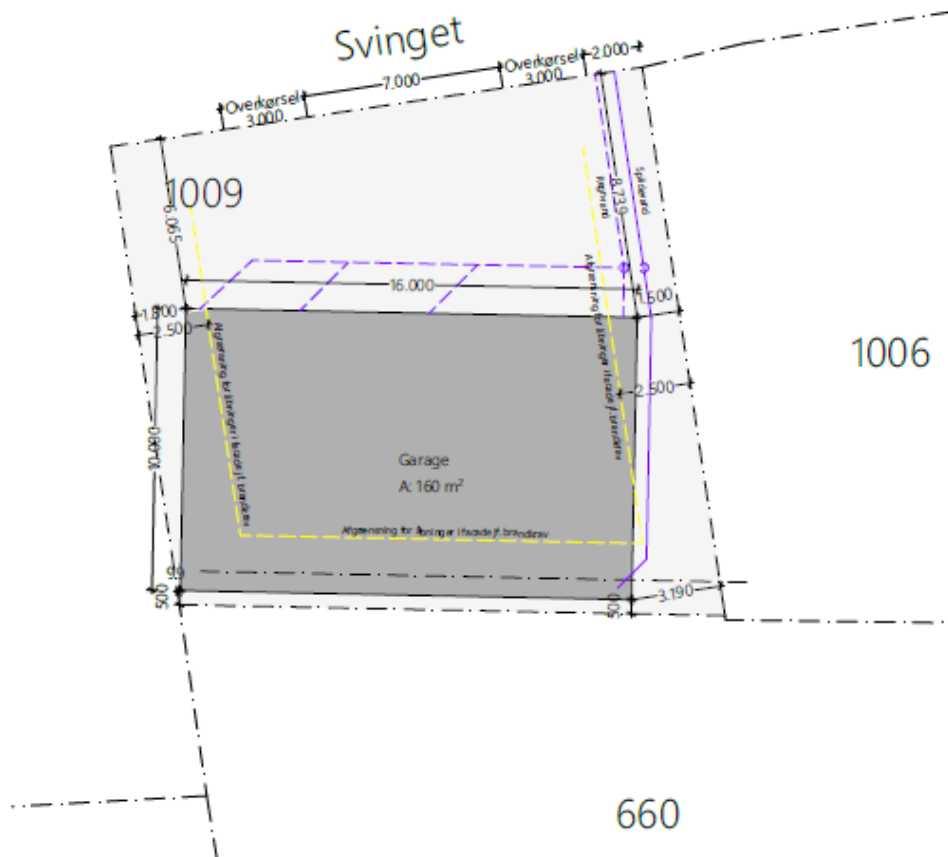
Det vurderes samlet set at

1. byggeriets omfang, herunder, afstandsforhold, højde og etageantal svarer til det tilstræbte og normale i området
2. der er sikret tilstrækkelige lysforhold og er sikret mod indbliksgener.
3. der er sikret fri-/opholdsarealer
4. der er sikret parkering
5. der er sikret adgangsforhold

Kommuneplanrammen og det normale i området tillægges stor betydning, idet dette sætter rammen for det forventelige og tålelige i området.

Det vurderes derfor samlet set at der på baggrund af nærværende positive helhedsvurdering er grundlag for at meddele byggetilladelse til byggeriet.

Det vurderes endvidere byggeriet ikke ligger i et område med sluttet randbebyggelse, hvorfor BR18 §193 der anfører: *at* ikke finder anvendelse. I området er det alene Svinget 2A og 2B der er opført som sluttet randbebyggelse.



Rev.: Dato: Ændring:

Ny garagebygning, Svinget 1, 6200 Aabenraa

M og N Ejendomme APS

Situationsplan

Målt:

1:200

Tegn. nr.:

H 1.001

Rev. nr.:

-



Tegnestuen Radik, 6100 Haderslev

info@tegnestuenradik.dk

Tlf: 24 43 66 24

Dato:
04.01.2021

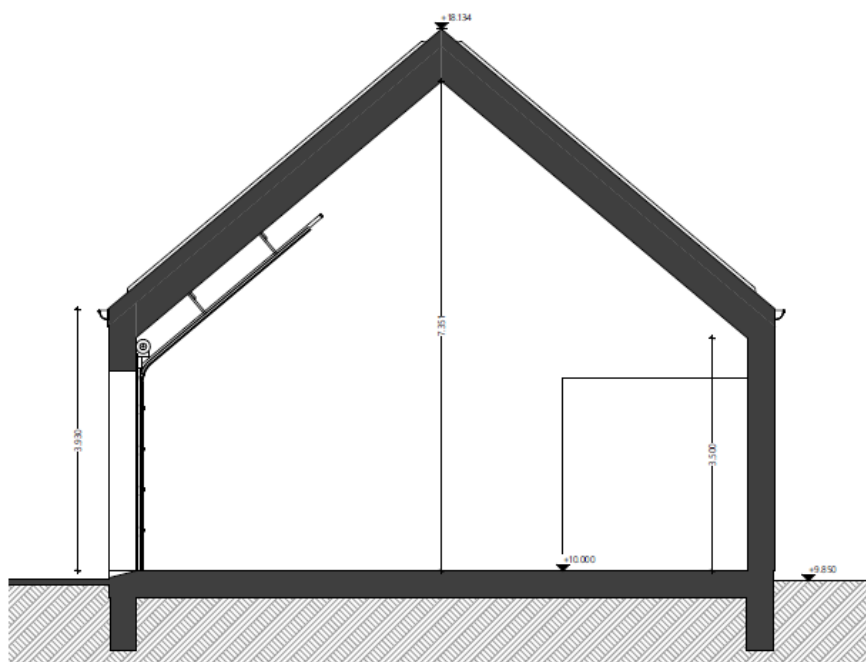
Projektsvarlig:
LR

Tegnet af:
LR

Format:
A3

Projekt status:
Myndighed

BILAG 2: Snit (ikke målfast)



Rev:	Dato:	Ændring:			
Ny garagebygning, Svinget 1, 6200 Aabenraa			M og N Ejendomme APS		
Snit	Mål: 1:50	Tegn. nr.: H 1.401	Rev. nr.:	-	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tegnestuen Radik, 6100 Haderslev	info@tegestuenradik.dk	Tlf:	24 48 66 24	
<input type="checkbox"/>					
Dato:	Projektsvarlig:	Tegnet af:	Format:	Projekt status:	
04.01.2021	LR	LR	A3	Myndighed	